Marché de la revente

Ralentissement graduel des ventes S.I.A.®

Après avoir battu des records pendant sept années consécutives, le marché local de la revente devrait graduellement s'affaiblir cette année et l'an prochain. Nous prévoyons ainsi que les ventes S.I.A.® régresseront de 8,0 % en 2007 et de 6,0 % en 2008 pour se chiffrer respectivement à 3 250 et à 3 050. Comme la plupart des habitations neuves sont maintenant vendues par l'intermédiaire du S.I.A.®, la tendance à la baisse observée pour les mises en chantier devrait avoir une incidence négative sur le total des ventes S.I.A.® durant l'horizon prévisionnel. L'an dernier, le nombre d'inscriptions courantes avait bondi, ce qui avait diversifié les choix sur le marché de l'existant et attiré les acheteurs, qui avaient alors délaissé le marché du neuf où les habitations sont en général plus chères. L'écart grandissant de prix entre le marché de la revente et celui du neuf fait en sorte que davantage d'accédants choisissent le premier au détriment du second. Toutefois, la hausse des coûts liés à l'habitation entraînera une baisse globale des reventes en regard de l'activité enregistrée récemment. En revanche, la stabilité des taux hypothécaires et la croissance modeste des prix se traduiront par des niveaux assez élevés de ventes S.I.A.® tout au long de 2007 et de 2008.

Conjoncture toujours favorable aux acheteurs sur le marché de la revente

Dans la région de St. John's, après avoir été favorable aux vendeurs pendant près de trois années (de la fin de 2002 au milieu de 2005), le marché de la revente est devenu équilibré en 2005. Il l'est toutefois demeuré moins de un an, puisque la robustesse des ventes a été neutralisée par une progression constante des inscriptions courantes. En fait, le bond enregistrée en 2006 par ces dernières a fait descendre le rapport ventes-nouvelles inscriptions à son plus bas niveau depuis 1999. C'est pour cette raison que le marché de la revente de St. John's a été déclaré vendeur en mai 2006, et il l'est toujours aujourd'hui. Comme l'offre est demeurée excédentaire, les acheteurs ont bénéficié d'un choix beaucoup plus grand que par le passé. En outre, cette conjoncture fait en sorte que, d'une part, le nombre moyen de jours que restent les propriétés sur le marché continue à croître et, d'autre part, la croissance des prix a été inexistante depuis la fin de 2005. Par ailleurs, les acheteurs sont de plus en plus préoccupés par les prix; les courtiers immobiliers auront plus de difficultés à trouver preneur pour les propriétés, et ce, jusqu'à ce que les attentes en matière de prix des vendeurs convergent avec celles des acheteurs. Et il semble bien que ce soit finalement le cas, comme le donnent à penser les résultats d'une récente analyse de marché. Selon nos prévisions actuelles, les inscriptions courantes resteront nombreuses, puisque certains ménages voudront réaliser des gains en avoir propre et que d'autres voudront emménager dans une habitation de moindre superficie, phénomène qui est soutenu par de récentes tendances démographiques. On s'attend par conséquent à ce que le marché local de la revente demeure favorable aux acheteurs durant le reste de l'année.

Croissance modeste des prix en raison du marché acheteur

Cette année et l'an prochain, la croissance des prix devrait être à nouveau modérée puisque le marché est vendeur. Le prix S.I.A.® moyen des propriétés résidentielles devrait augmenter de près de 3 % cette année et de 2 % en 2008 pour s'élever respectivement à 142 250 et à 145 000 $. Même si les ménages à la recherche d'un logement d'un cran supérieur sont actifs sur le marché, ils sont moins nombreux qu'auparavant, d'où une croissance modeste des prix des habitations à deux étages durant la période visée par les prévisions. En fait, les prix ont baissé par rapport à la fin de 2005, en particulier dans la fourchette des habitations de plus de 300 000 $. La montée des coûts pour les propriétaires-occupants, attribuable à la hausse des charges de remboursement hypothécaire et des coûts de l'énergie, continuera à limiter la demande provenant des accédants. La demande de maisons de plain-pied sans appartement au sous-sol fléchira donc quelque peu et la croissance des prix sera restreinte comparativement aux années antérieures. Les résultats de l'Enquête nationale sur les prix repères de maisons portent à croire que les prix progresseront de 2,0 % tant pour les maisons de plain-pied que pour celles à deux étages, pourcentage qui correspond à nos prévisions concernant la croissance du prix S.I.A.® moyen des propriétés résidentielles existantes.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations demeurent stables

Des pertes démographiques constantes et des majorations de taux d'intérêt feront en sorte que la

demande de logements continuera à fléchir à Terre-Neuve-et-Labrador cette année et l'an prochain. **Le nombre total d'habitations mises en chantier diminuera donc dans la province et s'établira à 2 125 en 2007 et à 2 050 en 2008. Dans l'agglomération de** St. John's, la conjoncture demeurera favorable, mais pas autant que par le passé. La construction résidentielle restera stable en raison du haut prix des habitations neuves, des charges de remboursement hypothécaire élevées **et d'une baisse de l'immigration. Le repli prévu de la demande** globale limitera l'activité dans la région cette année et l'an prochain. Une croissance modeste des prix conjuguée à une hausse des coûts des intrants, des droits d'aménagement et des taux hypothécaires, fera de nouveau monter les frais mensuels de possession et mettra les logements neufs hors de la portée de certains acheteurs éventuels. Au fur et à mesure que la demande diminuera, le marché de l'existant – où les stocks sont bien garnis et les prix sont en général moins hauts – livrera une concurrence accrue au marché du neuf et limitera ainsi les mises en chantier d'habitations durant l'horizon prévisionnel. Dans la région de St. John's, ces dernières devraient donc se chiffrer à 1 300 en 2007 et à 1 250 en 2008.

Peu de fluctuations du côté des collectifs

Les mises en chantier de collectifs devraient rester relativement stables cette année et l'an prochain, en raison d'une augmentation dans le sous-segment des copropriétés et d'une progression de la production de logements abordables. Un solde migratoire positif, attribuable à une hausse de l'activité économique et de l'emploi, et des tendances démographiques favorables (réduction de la taille des ménages et vieillissement de la population) soutiendront un accroissement du nombre de mises en chantier de copropriétés en 2007 et en 2008. Par contre, le recul global de la demande empêchera les constructeurs d'intensifier les mises en chantier de jumelés durant la période visée par les prévisions. Une grande partie de la demande refoulée de jumelés a été satisfaite en 2004 et 2005, et on assiste actuellement à un repli de la construction dans cette catégorie. Malgré tout, les jumelés neufs, de prix plus bas, demeureront attrayants pour certains ménages dans la mesure où le prix des maisons individuelles neuves reste relativement élevé ou continue à augmenter durant la période à l'étude. Nous prévoyons donc que 325 logements collectifs seront commencés en 2007 et 300, l'année prochaine.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation reste stable

Plusieurs facteurs contribueront à maintenir le taux d'inoccupation à un niveau relativement stable cette année et l'an prochain. Les locataires continueront d'accéder à la propriété, mais la tendance sera moins forte puisque les frais de possession augmentent. Le déficit migratoire persistera chez les jeunes (les 18 à 24 ans) et continuera d'avoir des répercussions négatives sur le taux d'inoccupation, car environ 90 % des ménages de cette tranche d'âge sont locataires. La demande de maisons individuelles neuves avec appartement au sous-sol, type d'habitation qui répond aux exigences en matière d'abordabilité des acheteurs, continuera de faire concurrence aux grands ensembles de logements locatifs et d'avoir une incidence sur le rendement de ce segment. L'offre augmentera en 2007 et 2008 en raison des investissements du secteur public (SCHL et Newfoundland and Labrador Housing Corporation) dans le logement locatif abordable. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs devrait demeurer à 5 % cette année et s'élever à 4,8 % l'an prochain. Même si le taux d'inoccupation restera relativement stable, les loyers mensuels devraient être majorés de 1,5 % en 2007 et de 2,5 % en 2008, étant donné que les propriétaires-bailleurs tenteront de récupérer les sommes importantes qu'ils ont investies dans la rénovation de leurs logements au cours des dernières années.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008. Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Resumé des prévions
RMR de St. John's
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3,265	3,211	3,537	3,250	-8.1	3,050	-6.2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	6,020	6,793	7,292	7,365	1.0	6,260	-15.0
Prix moyens S.I.A.® ($)	131,499	141,167	139,542	142,250	1.9	145,000	1.9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,275	1,096	985	975	-1.0	950	-2.6
Logements collectifs	559	438	290	325	12.1	300	-7.7
Jumelés	256	140	104	125	20.2	125	0.0
Maisons en rangée	47	31	24	25	4.2	25	0.0
Appartements	256	267	162	175	8.0	175	0.0
Tous types de logement confondus	1,834	1,534	1,275	1,300	2.0	1,250	-3.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	179,165	196,437	202,698	212,800	5.0	219,200	3.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	160,000	170,000	175,812	184,600	5.0	190,140	3.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5.4	5.6	3.7	3.0	n/a	3.0	n/a
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.1	4.5	5.1	5.0	-0.1	4.8	-0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	618	634	635	645	1.6	660	2.3
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	521	539	542	550	1.5	565	2.7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.40	0.10	6.29	-0.12
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	6.63	0.18	6.80	0.17
Nombre annuel d'emplois	89,500	90,300	93,400	95,000	1.7	97,000	2.1
Croissance de l'emploi (%)	-0.8	0.9	3.4	1.7	n/a	2.1	n/a
Taux de chômage (%)	9.0	8.9	8.1	8.0	n/a	8.0	n/a
Migration nette	1,648	415	107	300	180.4	350	16.7

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64273_2007_B01